

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Tallinn, Kopli tn 4a, Kopli tn 6, Kopli tänav T12, Kopli tänav T13
korterühistu

registrikood: 80423832

e-posti aadress: novamajajuhatus@azib.net

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud	10
Lisa 6 Muud tulud	10
Lisa 7 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine	11
Lisa 12 Remondifond	11
Korteriomandite majandamiskulud	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

2020 oli garantiiperioodi lõppemise ja ehitaja tehtud vigade likvideerimise aasta. Lisaks mahtus aastasse mitmeid muid majarahva jaoks uusi olukordi.

Aasta algas graffitiaga Kopli 6 maja seinal, millest sündis kindlustusjuhtum ning avaldus PPA-le. Vaatamata kaamerasse jäänud kunstnikule, ei suudetud isikut tuvastada ja kindlustusremondi teostaja otsib tänaseni võimalust vahetada ära kollane ukseplaat, mille ainus tootja asub Viljandis.

Maja garantiitöödest olulisemad olid parkimismaja keldrisse ja Kopli 6 prügiruumi ning koridori konstruktsioonide vahelt ilmunud vesi. Suve keskel saadi injekteerimisega küll vee vool pidama, kuid probleemid veega jätkuvad ka pärast garantiiaja lõppu. Ehitusfirma Nordecon ei soovinud võtta vastutust, kuid arendaja Invego on seisukohal, et Nordecon peab jätkama oma tehtud ehitusvigade likvideerimist ka vaatamata suvel üle antud garantiitöödele. Nordeconist lahkusid 2020 aastal töölt ka kõik maja töödega seotud inimesed, seega vaatame murelikult järgmise majandusaasta arenguid, mis puudutab puudulikult teostatud garantiitöid.

Seoses äripindade uute rentnikega kerkis 2020 aastal ka jäätmekoormuse ja -kultuuri küsimus, kuid see sai lahendatud ning prügiruumi olukord on parem kui ühelgi varasemal aastal. Sellele aitab kaasa ka COVID 19 mõju, mis püsielanike rõõmuks on tabanud just lühirenditeenust pakkuvaid kortereid, päästes maja pidutsevatest ja heakorda mitteastavatest külalistest. Aasta lõpul vahetus ka meie piirkonda teenindav prügifirma, uueks teenindajaks sai Ragn Sells. Üleminek varasemalt teenusepakkujalt uuele oli konarlik. Mitmeid kordi esitati KÜ-le arveid vedude eest, mida ei toimunud. Probleemid küll prügiruumi pääsemisega, küll valede veopäevadega, jätkusid ka majandusaasta lõpus. KÜ poolt teavitamise igakordselt teenusepakkujat, kui nende teenus nõuetele ei vastanud.

Igaastase probleemina ilmnemise ka 2020 majandusaastal majaelanikele juba tuttavad mured. Katusel olevad kliimamasinad ei toimi või toimivad osaliselt, garaaži uks vahel ei sulgu ning suure värava avamine ei õnnestu tavaliselt pärast eriti tuuliseid ilmastikuolusid, kui tuuled väravat räsivad. Ehitaja kulul paigaldati väravale lisamootorid. Lisaks satub hoonesse vihmade ajal vett. Lisaks jätkab lagunemist meie hoovis asuv, olümpiavõitja Erki Noolele kuuluv tondiloss, linnavalitsust on jooksvalt teavitatud hoone olukorrast, kuid ka neil puudub kas motivatsioon ja/või õigus selle konserveerimist või lammutamist nõuda. Kütteperioodi algul hooldasime küttesüsteeme, kuid perioodi jooksul esines probleeme küttega 4-s korteris. Kolm korterit nr 6 majas olid liiga külmad, 1 korter 4a majas oli üürniku sõnul aga liiga soe. 3 korteri probleem sai tehniku abil lahendatud, liiga soe korter jäi liiga soojaks lõpuni välja.

Saime vastuse ka linnavalitsuselt meie krundile rattakuuri rajamise kohta. Täisehituse protsent ei võimalda ehitada paikset kohtkindlat rattaruumi krundile ilma detailplaneeringut muutmata. Tohime soovi korral paigaldada teistsaldatavad rattahoidlad või mõ „puurid“ nagu seda on tehtud naabermaja hoovis. Selle vajadus ja võimalikud asukohad pole aga kindlad.

Suve keskel, pärast taimede õitseperioodi lõppu vahetasime korterite ja äripindade ventilatsioonifiltreid, sealjuures jättes võimaluse osadel pindadel teostada pere koostegemise rõõmu võimaldav ning veerand tundi kestev vahetus ise. Nii mõnedki korterid otsustasid seda võimalust kasutada.

2020 paranes ka elanike maksedistsipliin, majandusaasta lõpuks polnud ühelgi korteriomandil märkimisväärsed kommunaalarvete võlgu. Varasemalt aastaid võlgu olnud korter 43 sai endale suurepäraseid üürnikeid, kes arvete tasumise ka enda peale võtsid ning päätsid sellega KÜ ka tüütust võlgnevuse menetluse protsessist.

Järgneval majandusaastal ootavad lahendust pooleliolevad kindlustusjuhtumid seoses ühe jalgrattavarguseks sissemurdmisega ning lahendamata graffiti juhtumiga. Lisaks plaanib KÜ kasutada õigusnõustajate abi, et välja selgitada võimalused KÜ majade veepidavuse probleemide lahendamiseks, kas arendaja või ehitaja vastutusele võtmisega või kindlustusjuhtumina.

Heakorra eest vastutab jätkuvalt 40h kuus meie oma isiklik majahoidja, kellele pakkusid üllatuslikult lumerohkel talvel lumelükkamisega tuge mitmed meie maja inimesed. Kogukonnatunne korteriühistus on kasvanud, suurepäraselt toimib jooksvate probleemide lahendamiseks ka KÜ liikmete Facebooki grupp, kuhu on jäänud liikmeks ka mitmed KÜ-st ära kolinud elanikud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 086	10 446	2
Nõuded ja ettemaksed	6 496	11 426	3
Kokku käibevarad	27 582	21 872	
Kokku varad	27 582	21 872	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 776	7 874	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	16 907	10 901	12
Kokku lühiajalised kohustised	24 683	18 775	
Kokku kohustised	24 683	18 775	
Netovara			
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 097	1 301	
Aruandeaasta tulem	-198	1 796	
Kokku netovara	2 899	3 097	
Kokku kohustised ja netovara	27 582	21 872	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 715	32 236	5
Muud tulud	617	160	6
Kokku tulud	27 332	32 396	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-1 015	-4 086	7
Mitmesugused tegevuskulud	-26 517	-26 514	8
Kokku kulud	-27 532	-30 600	
Põhitegevuse tulem	-200	1 796	
Intressitulud	2	0	
Aruandeaasta tulem	-198	1 796	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood põhitegevusest		
Põhitegevuse tulem	-200	1 796
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 930	-1 387
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 908	3 022
Kokku rahavood põhitegevusest	10 638	3 431
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	0
Kokku rahavood	10 640	3 431
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 446	7 015
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 640	3 431
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 086	10 446

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

		Kokku netovara
	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	1 301	1 301
Aruandeaasta tulem	1 796	1 796
31.12.2019	3 097	3 097
Aruandeaasta tulem	-198	-198
31.12.2020	2 899	2 899

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korterühistu Kopli 4a/6 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud alusprintsiipidega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Korterühistu majandusaasta algus on 01.01. ja lõpp 31.12. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Korteriomanikel laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse omaniku laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni omaniku maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulude ja kulude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 14 lisas toodud tulude ja kulude aruande skeemist. Korterühistu põhitegevuse erinevuse tõttu teiste mittetulundusühenduste põhitegevusest on mõningaid skeemi kirjete nimetusi vajadusel täpsustatud. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud tulude ja kulude aruandes kuluna ega saadud summasid tuluna. Tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	21 086	10 446
Kokku raha	21 086	10 446

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Ettemaksed	521	521
Tulevaste perioodide kulud	521	521
Nõuded KÜ Liikmete vastu	5 975	5 975
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 496	6 496
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Ettemaksed	519	519
Tulevaste perioodide kulud	519	519
Nõuded KÜ Liikmete vastu	10 907	10 907
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 426	11 426

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 776	7 776
Kokku võlad ja ettemaksed	7 776	7 776
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 583	7 583
Muud võlad	7	7
Muud viitvõlad	7	7
Saadud ettemaksed	284	284
Tulevaste perioodide tulud	284	284
Kokku võlad ja ettemaksed	7 874	7 874

Lisa 5 Liikmetelt saadud tasud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Haldusteenus	7 858	6 453	
Tehnohoodus	11 010	13 957	
Heakorratööd	6 224	7 108	
Omanikukohustused	570	557	
Tugiteenus	38	75	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	1 015	4 086	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 715	32 236	

Lisa 6 Muud tulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	106	118	
Kommunaalteenuste vahe	511	42	11
Kokku muud tulud	617	160	

Lisa 7 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Remonditööd	1 015	4 086	12
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	1 015	4 086	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Haldusteenus	16 251	11 275
Tehnohoodus	7 377	8 819
Heakorratööd	2 297	5 854
Omanikukohustus	563	537
Tugiteenus	29	29
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 517	26 514

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

2020.a. töötasusid Korterühistu ei maksnud.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	24	26
Juriidilisest isikust liikmete arv	21	16

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	5 975	16 907	10 907	10 901

Lisa 11 Kommunaalteenuste vahendamine

	Tulu	Kulu	
	2020	2020	Vahe
Prügivedu	2 381	2 381	0
Elektrienergia	5 243	5 243	0
Soojusenergia	18 166	18 166	0
Vesi ja kanalisatsioon	7 102	6 591	511
Kokku	32 892	32 381	511

Lisa 12 Remondifond

Jääk perioodi algul 31.12.2019	10 901
Arvestatud reservfondi	7 021
Remondikulud	-1015
Jääk perioodi lõpuks 31.12.2020	16 907

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
Kopli 4A-26	1349 EUR
Kopli 4A-27	664 EUR
Kopli 4A-28	888 EUR
Kopli 4A-29	1421 EUR
Kopli 4A-30	1423 EUR
Kopli 4A-31	1745 EUR
Kopli 4A-32	721 EUR
Kopli 4A-33	814 EUR
Kopli 4A-34	1487 EUR
Kopli 4A-35	1349 EUR
Kopli 4A-36	1438 EUR
Kopli 4A-37	748 EUR
Kopli 4A-38	760 EUR
Kopli 4A-39	1325 EUR
Kopli 4A-40	1535 EUR
Kopli 4A-41	2234 EUR
Kopli 4A-42	2169 EUR
Kopli 4A-43	1284 EUR
Kopli 6-1	1232 EUR
Kopli 6-2	1182 EUR
Kopli 6-3	1311 EUR
Kopli 6-4	1361 EUR
Kopli 6-5	1317 EUR
Kopli 6-6	1002 EUR
Kopli 6-7	1437 EUR
Kopli 6-8	1090 EUR
Kopli 6-9	1464 EUR
Kopli 6-10	2446 EUR
Kopli 6-11	1127 EUR
Kopli 6-12	3935 EUR
Kopli 6-14	1358 EUR
Kopli 6-15	916 EUR
Kopli 6-16	1302 EUR
Kopli 6-17	899 EUR
Kopli 6-18	1468 EUR
Kopli 6-19	1250 EUR
Kopli 6-20	937 EUR
Kopli 6-21	1230 EUR
Kopli 6-22	1451 EUR
Kopli 6-23	1557 EUR
Kopli 6-24	3417 EUR
Kopli 6-K1	3464 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
Kopli 6-K2	1874 EUR
Kopli 6-K3	2260 EUR
Kokku:	65641 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.09.2021

Tallinn, Kopli tn 4a, Kopli tn 6, Kopli tänav T12, Kopli tänav T13 korteriühistu (registrikood: 80423832) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGE LEEDO	Juhatuseliige	10.10.2021
TAIVO KARU	Juhatuseliige	10.10.2021
JOHANNA SAAR	Juhatuseliige	10.10.2021
ANTON KEKS	Management board member	12.10.2021
KALEV REILJAN	Juhatuseliige	18.10.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	novamajajuhatus@azib.net